

Naručitelj: Stečajna masa iza I-GRADNJA d.o.o. u stečaju
Zagreb, Rendićeva 31
OIB: 50124854537

Predmet: POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA
Velika Gorica, Poljana Čička

Identifikacija: k.o. Poljana Čička
zk.ul.br. 715
zk.č.br. 303/6, 304/4

Površina zemljišta: 6.607 m²

**Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U V/2025.G.**



Tržišna vrijednost nekretnina:

12.310,00 EUR

Suradnica:

ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 22.05.2025. g.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina oznaka:

Identifikacija nekretnina:	k.o. Poljana Čička	
	zk.ul.br.	zk.č.br.
	715	303/6, 304/4

nekretnine: **POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA**
na lokaciji: **Velika Gorica, Poljana Čička**

Dan kakvoće: 21.05.2025.

Dan vrednovanja: 22.05.2025.

Datum očevida: 21.05.2025.

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

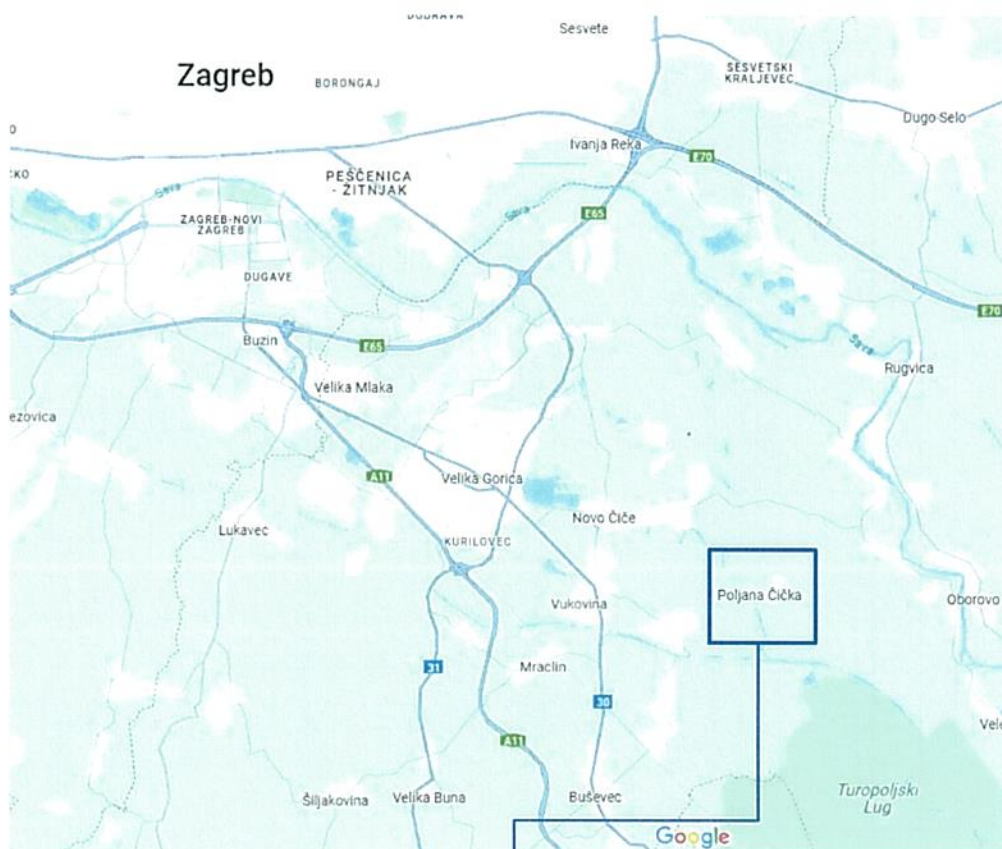
1.4. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

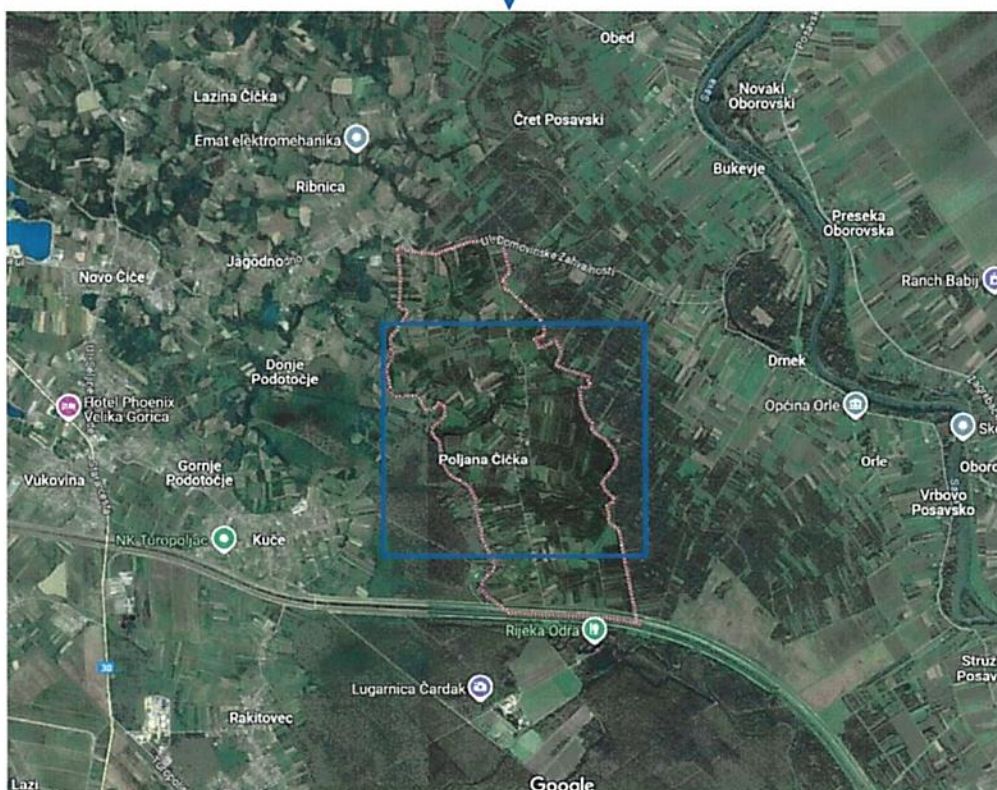


Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



ZEMLJOPISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnina

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom u predočenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o. Poljana Čička

zk.ul.br.	zk.č.br.		Površina		
			(jutro)	(čhv)	(m2)
715	303/6	oranica i livada		1.506	5.417
	304/4	livada		331	1.191
Ukupno:					6.607

Naputak: 1 čhv ≈ 3,5967 m2
 1 jutro ≈ 5.754,64 m2

Vlasnik: **I.-GRADNJA d.o.o.**
 Kuće, Svetog Fabijana 34

2. Vlasnički dio: 1/1

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o. Poljana Čička

pl.br.	k.č.br.		Površina (m2)
1121	303/6	oranica, livada	5.416
	304/4	livada	1.190
Ukupno:			6.606

c. Identifikacija čestica i površina zemljišta

Glede uvida u pribavljene z-k. i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu približno usklađeni, odnosno odstupanje je zanemarivo:

Zemljišno-knjižni operat:

k.o. Poljana Čička	P (m2)
zk.č.br. 303/6	5.417
zk.č.br. 304/4	1.191

Ukupno: 6.607

Katastarski operat:

k.o. Poljana Čička	P (m2)
k.č.br. 303/6	5.416
k.č.br. 304/4	1.190

Ukupno: 6.606

Potpisani vještak je mišljenja da je došlo do minimalnog odstupanja u površinama zbog upisa ploštine u različitim mjernim jedinicama. Slijedom navedenog, potpisani vještak usvaja kao mjerodavnu površinu zemljišta iskazanu u zemljišnoknjižnom operatu.

Dakle, usvojena površina zemljišta iznosi:

P = 6.607 m²

Identifikacija predmetnih zk. čestica u katastarskom operatu izvršena je uvidom u javno dostupne podatke u servisu "Uređena zemlja" na internet stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave (<https://oss.uredjenazemlja.hr>).

REPUBLICA HRVATSKA
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
Državna geodetska uprava

Katastarski podaci Zemljišnoknjižni podaci

ZK uložak br. 715, k.o. POLJANA ČIČKA

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj zemljišta (kat. čestice) 303/6

Površina 1506 čhv

Više...

POLJANA ČIČKA

REPUBLICA HRVATSKA
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
Državna geodetska uprava

Katastarski podaci Zemljišnoknjižni podaci

ZK uložak br. 715, k.o. POLJANA ČIČKA

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj zemljišta (kat. čestice) 304/4

Površina 331 čhv

Više...

POLJANA ČIČKA

(Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)

2.2. Opis lokacije

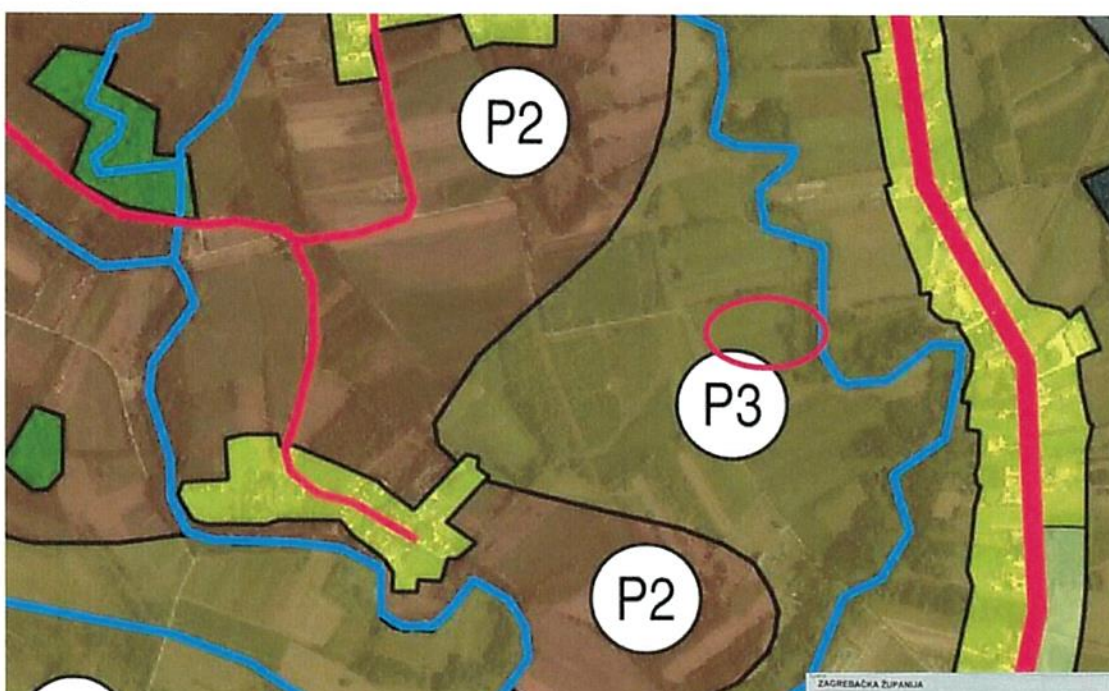
Predmetne nekretnine se nalaze na području naselja Poljana Čička, isto je u sastavu grada Velika Gorica. Na mikrolokaciji predmetnih nekretnina prevladavaju šumska i poljoprivredna zemljišta. Teren na lokaciji je približno ravan.

2.3. Prostorno-planski uvjeti


Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeće III. liD PPU Grada Velika Gorica, kartografski prikaz korištenje i namjena, dostupan na web stranici:

https://gis.gorica.hr/gis?c=1800419%2C5739002&l=vg_ppug2015_1_point%2Cvg_ppug2015_1_line%2Cvg_ppug2015_1_polygon&so=&z=13.0.

Namjena: P3 - ostala obradiva tla



IZVOD IZ III liD PPU GRADA VELIKA GORICA ZA LOKACIJU NEKRETNINA
Korištenje i namjena površina

 lokacija predmetnih čestica zemljišta

TUMAČ

	GRANIČNA OGRANIČENJA
	GRANIČNA NAMENJENA
	1.1.1. PLOŠTINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
	1.1.1.1. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA
	1.1.1.2. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.1. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.2. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.3. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.4. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.5. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.6. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.7. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.8. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.9. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.10. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.11. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.12. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.13. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.14. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.15. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.16. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.17. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.18. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.19. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.20. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.21. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.22. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.23. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.24. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.25. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.26. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.27. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.28. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.29. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.30. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.31. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.32. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.33. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.34. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.35. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.36. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.37. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.38. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.39. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.40. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.41. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.42. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.43. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.44. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.45. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.46. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.47. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.48. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.49. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.50. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.51. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.52. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.53. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.54. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.55. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.56. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.57. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.58. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.59. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.60. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.61. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.62. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.63. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.64. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.65. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.66. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.67. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.68. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.69. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.70. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.71. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.72. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.73. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.74. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.75. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.76. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.77. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.78. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.79. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.80. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.81. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.82. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.83. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.84. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.85. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.86. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.87. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.88. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.89. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.90. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.91. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.92. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.93. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.94. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.95. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.96. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.97. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.98. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.99. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA
	1.1.2.100. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZ OBLASTI NASELJA



2.4. Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta (Čl. 10 Pravilnika) određuje se temeljem iskazanih prostorno-planskih, položajnih i geometrijskih obilježja nekretnina.

Uvidom u kartografski prikaz važećih III. liD PPU Grada Velika Gorica utvrđuje se da se predmetne čestice zemljišta u cijelosti nalaze izvan građevinskog područja kategorije zemljišta kako slijedi u tablici:

zk.č.br.	Namjena	Površina (m ²)	Kategorija zemljišta
303/6	P3 - ostala obradiva tla	5.417	4.1.
304/4	P3 - ostala obradiva tla	1.191	4.1.
Ukupno:		6.607	

2.5. Opis zemljišta

Lokacija:	Naselje Poljana Čička u sklopu grada Velika Gorica.
Oblik parcela:	Neppravilni oblici.
Nagib terena:	Približno ravan.
Pristup:	Šumski/poljski put.
Komunalni priključci:	-
Udaljenost od naselja:	U blizini.
Udaljenost javnih i društvenih sadržaja:	Udaljeno.
Građevinske poboljšice:	Nema.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2025.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše bi mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Tržište je ušlo u period gdje će se trendovi rasta cijena vrlo vjerojatno mjenjati uz blagi porast cijena nekretnina, moguće regionalne varijacije i utjecaj novih zakonskih regulativa na tržište.

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

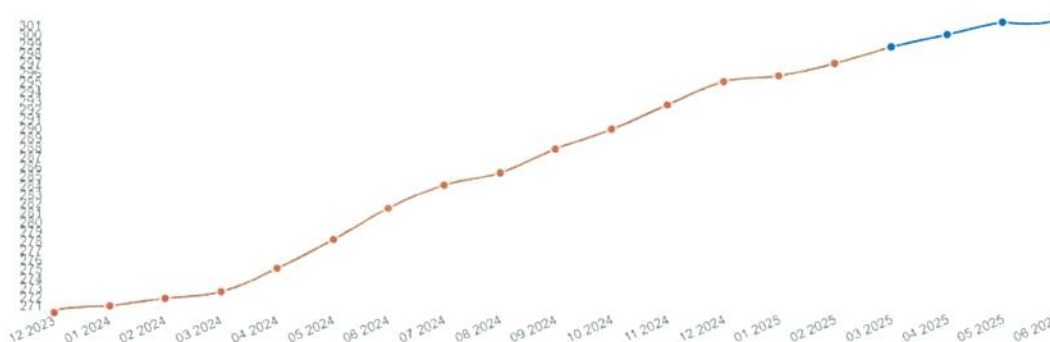
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 04/2025

298,7

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,64%

Promjena u odnosu na godinu dana

9,60%

U odnosu na početak godine

9,07%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

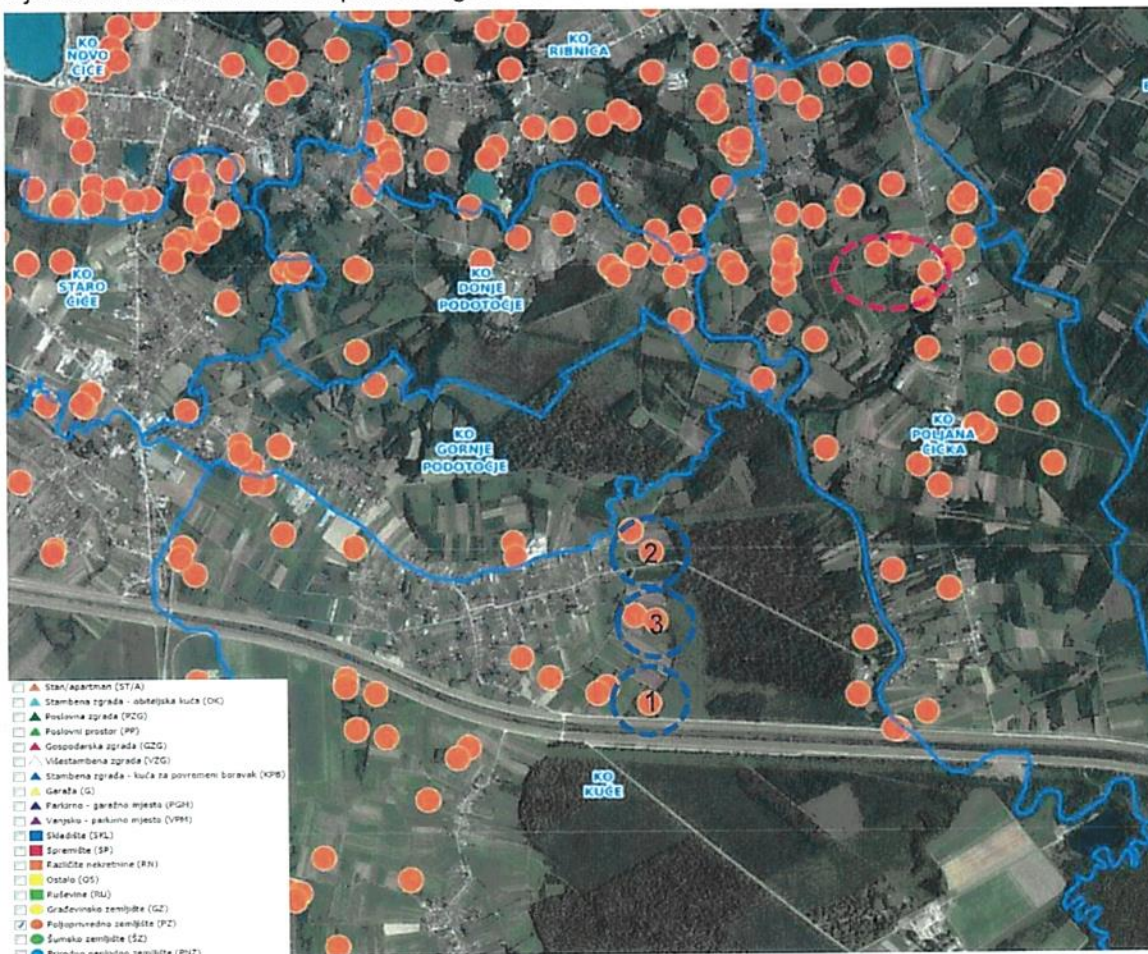
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine u registru eNekretnina (dostupno na web stranici <https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.


4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta za lokaciju nekretnine

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2177097
Datum pregleda	28.4.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5367220
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.09.2024
Površina u prometu	8.311,90
Vrijednost nekretnine (KN)	143.155,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	19.000,00
Datum ugovora	18.03.2024

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
 Cjenovni blok: POLJANA ČIČKA - OSTALA OBRADIVA TLA
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: M - MJEŠOVITA NAMJENA

TRANSAKCIJA br. 2

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2053378
Datum pregleda	28.4.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5358253
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.02.2024
Površina u prometu	5.625,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.345,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.000,00
Datum ugovora	28.09.2023

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
 Cjenovni blok: POLJANA ČIČKA - OSTALA OBRADIVA TLA
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: M - MJEŠOVITA NAMJENA

TRANSAKCIJA br. 3

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1835838
Datum pregleda	28.4.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4941987
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.03.2023
Površina u prometu	4.391,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.663,42
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.000,00
Datum ugovora	31.03.2022

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
 Cjenovni blok: POLJANA ČIČKA - OSTALA OBRADIVA TLA
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: M - MJEŠOVITA NAMJENA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnina i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina
1.	Kuće	690/2	poljoprivredno zemljište	8.311,90
2.	Kuće	726/2	poljoprivredno zemljište	5.629,00
3.	Kuće	712/1	poljoprivredno zemljište	4.391,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m ²)
1.	18.03.2024.	19.000,00	2,29
2.	28.09.2023.	10.000,00	1,78
3.	31.03.2022.	5.000,00	1,14

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na području grada Velika Gorica preuzetih s web stranice službenog gradskog portala Velike Gorice: <https://gorica.hr/2025/04/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista-na-podrucju-grada-velike-gorice-u-razdoblju-2015-2024/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m ²)	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ			c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	18.03.2024.	2,29	154,31	154,31	1,000	2,29	23,1%
2.	28.09.2023.	1,78	140,46	154,31	1,099	1,96	5,4%
3.	31.03.2022.	1,14	133,53	154,31	1,156	1,32	-29,0%
Prosječna vrijednost:						1,86	

TABLICA II					
GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA IZVAN OBUHVATA UPU-a VELIKA GORICA					
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Građevinska zemljišta na području za koja su doneseni urbanistički planovi uređenja (S, M, K-I) ¹	Ostala građevinska zemljišta na području Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice (GZ izgrađeno / GZ neizgrađeno)	Poljoprivredna zemljišta na užem pojasu grada Velike Gorice na području Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice ²	Poljoprivredna zemljišta na širem pojasu grada Velike Gorice na području Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice ³	
Mjera građevinskog korištenja (Kin)	0.8-1.6	0,75	N/A	N/A	
Kategorija	1.-2.	1.-2.	4.1.-4.2.	4.1.-4.2.	
Godina	2024.	161.94	191.91	155.45	154.31
	2023.	135.15	182.04	137.77	140.46
	2022.	120.10	139.29	147.06	133.53
	2021.	133.33	105.27	129.04	123.70
	2020.	119.52	113.57	126.01	122.54
	2019.	120.26	100.67	129.78	149.71
	2018.	115.01	78.80	156.62	102.31
	2017.	107.20	97.30	128.77	90.17
	2016.	88.46	82.92	121.87	93.06
	2015.	100.00	100.00	100.00	100.00

¹ Naselja za koja su doneseni urbanistički planovi: Novo Čiče, Lukavec, Donja Lomnica, Velika Mliaka, Gradići, Staro Čiče, Vukovinsko polje, Radna zona Rakitovec, gospodarska zona Kušanec-istok.

² Obuhvaća katastarske općine: Velika Mliaka, Donja Lomnica, Gradići, Gradići Novi, Kurilovec, Kurilovec Novi, Vukovina, Staro Čiče, Novo Čiče, Črnkovec, Kosnica, Mičevac.

³ Obuhvaća katastarske općine: Bukovičak, Buševac, Cerovski Vrh, Cvetković Brdo, Črnkovec, Donje Podotočje, Dubranec, Gornje Podotočje, Gustelnica, Kožjača, Kuče, Lazina Čička, Lekeneno, Lukavec, Mračin, Obrezina, Poljana Čička, Ribnica, Strmec Bukevski, Šćitarjevo, Šiljakovina, Turopoljski Lug, Velika Buna, Vukomerić.

INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA IZVAN OBUHVATA UPU-a VELIKA GORICA

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					1.	2.	3.
OZNAKA NEKRETNINE					2,29	1,96	1,32
JEDINIČNA CIJENA c1			-		realizacija	realizacija	realizacija
VRSTA TRANSAKCIJE					1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
CESTOVNI PRISTUP							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
JAVNI PRIJEVOZ							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBLIK PARCELE							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBJEKTI ZA RUŠENJE							
0,90	do	1,00	1,00	-	-	-	
				1,00	1,00	1,00	

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)							
			4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr.)							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	1,00
Korekcijski koeficijent:				1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Usklađena jedinična cijena c2:				2,29	1,96	1,32	1,32

4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Kuće	690/2	2,29	23,1%
2.	Kuće	726/2	1,96	5,4%
3.	Kuće	712/1	1,32	-29,0%
Prosječna vrijednost:			1,86	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 1,86 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4. Usvojena jedinična cijena zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 1,86 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Poljana Čička

zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m2)		c (EUR/m2)		Tržišna vrijednost
715	303/6	5.417	*	1,86	=	10.074,93 EUR
	304/4	1.191	*	1,86	=	2.214,34 EUR
Ukupno:		6.607				12.289,28 EUR

4.3. Tržišna vrijednost nekretnina u V/2025.g.

k.o. Poljana Čička

zk.ul.br.	zk.č.br.	Površina (m2)	Tržišna vrijednost nekretnina
715	303/6	5.417	10.100,00 EUR
	304/4	1.191	2.210,00 EUR
Ukupno:		6.607	12.310,00 EUR

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnine: POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA
na lokaciji: Velika Gorica, Poljana Čička

k.o. Poljana Čička
zk.ul.br. 715
zk.č.br. 303/6, 304/4

5.2. Vlasnik I.-GRADNJA d.o.o.
Kuće, Svetog Fabijana 34

5.3. Površina zemljišta

P =	6.607 m ²
-----	----------------------

5.4. Tržišna vrijednost nekretnina prema stanju i vrijednostima u VI/2025.g.:

k.o. Poljana Čička

zk.ul.br.	zk.č.br.	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost
715	303/6	5.417	10.100,00 EUR
	304/4	1.191	2.210,00 EUR
Ukupno:		6.607	12.310,00 EUR

c = 1,86 EUR/m² zemljišta

Zagreb, 22.05.2025. g.

Suradnica:



ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 21.02.2025. 09:59

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331783, POLJANA ČIČKA

Broj ZK uložka: 715

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5388/2011

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	303/6	ORANICA I LIVADA PARAGA		1506		
2.	304/4	LIVADA PARAGA		331		
		UKUPNO:		1837		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 I. - GRADNJA D.O.O., KUĆE, SVETOG FABIJANA 34	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 30.12.2011. broj Z-5388/11 Temeljem ovosudnog Rješenja broj Ovr-1748/11 od 05. ožujka 2012. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja tražbine u iznosu od 7.130.020,43 kuna po osnovi glavnice te iznos od 3.557.021,00 kamata po osnovi kamata obračunatih do dana 17. studenog 2010. kao i zakonske zatezne kamate na iznos od 7.130.020,43 kuna po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate tekućom od 04. studenog 2011. pa do isplate određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, za 5 postotnih poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 60.650,00 kuna, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA	7.130.020,43 KN	
1.2	zabilježuje se ovršivost tražbine na nekretnine u A.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.02.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VELIKA
GORICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.02.2025. 14:26

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POLJANA ČIČKA (Mbr. 331783)
Posjedovni list: 1121

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	I-GRADNJA D.O.O., SVETOG FABIJANA 34, KUĆE (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1/5	TEMEN LIVADA	50 50	1		
		135	DOLNJA MEĐA LIVADA	3261 3261	4		
		136	DOL MEĐA LIVADA	7894 7894	4		
		223/2	DVOROVO ORANICA	3290 3290	4		
		267/5	ČEHOVČEVO LIVADA	8556 8556	1		
		303/6	PORAGE ORANICA LIVADA	5416 2708 2708	3		
		304/4	PARAGA LIVADA	1190 1190	4		
		506/3	REPUŠNICA ORANICA	5550 5550	4		
		507/7	REPUŠNICA PAŠNJAK	173 173	4		
		578/4	PODLIJANKA ORANICA LIVADA	10757 2877 7880	1		
Ukupna površina katastarskih čestica				46137			



Predmetna k.č.br. 303/6



Predmetna k.č.br. 304/4